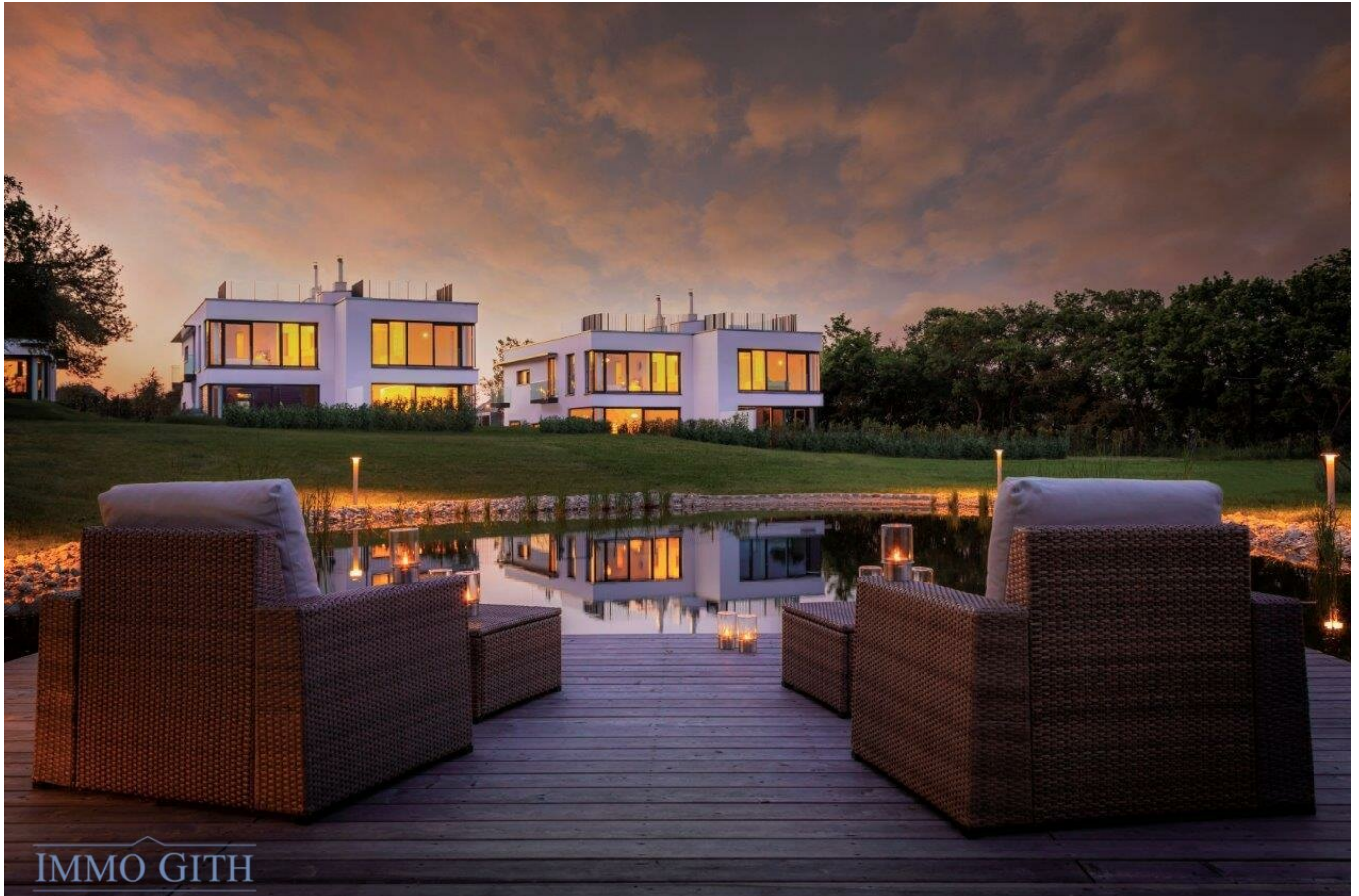


**PROVISIONSFREI: LUXUS-VILLA IN GIESSHÜBL MIT
EINZIGARTIGEM FERNBLICK ZU MIETEN!**



IMMO GITH

Objektnummer: 338618793

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2372 Gießhübl
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	233,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	265,00 m²
Heizwärmebedarf:	31,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,61
Gesamtmiete	5.148,00 €
Kaltmiete (netto)	4.680,00 €
Kaltmiete	4.680,00 €
USt.:	468,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



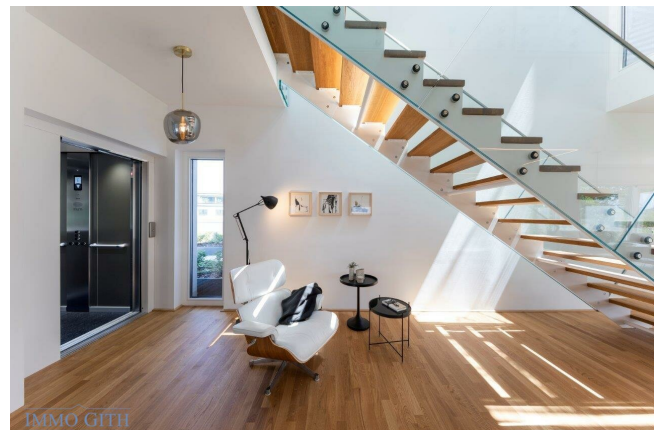
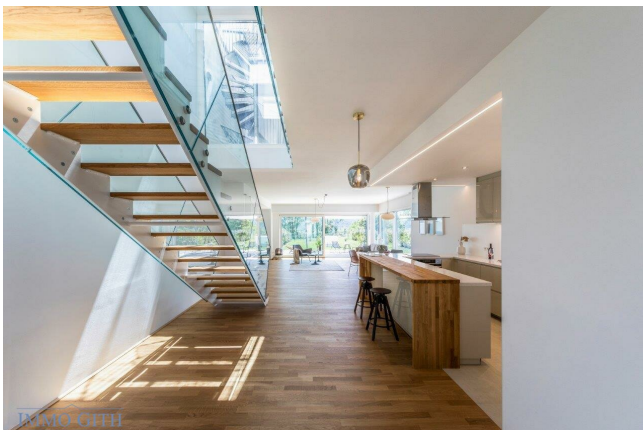
Roland Gith

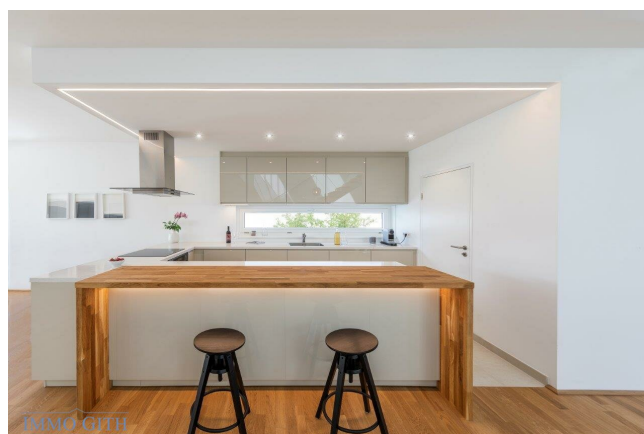
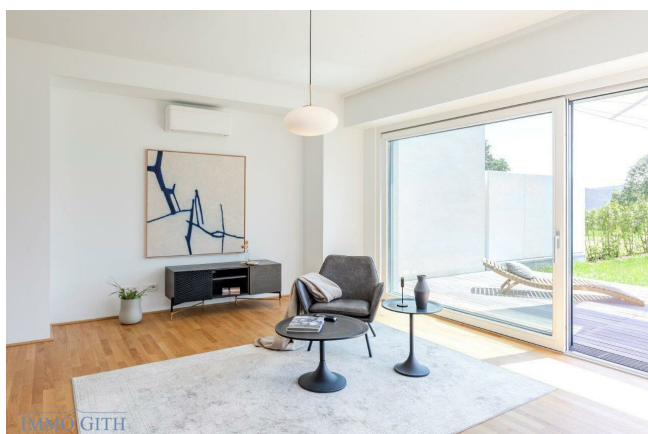
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse
2380 Perchtoldsdorf

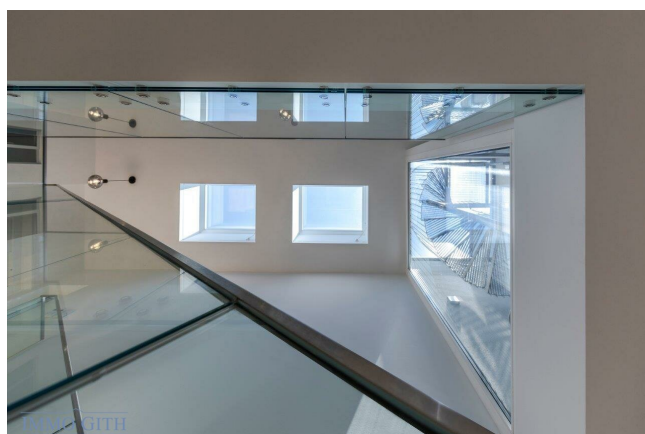
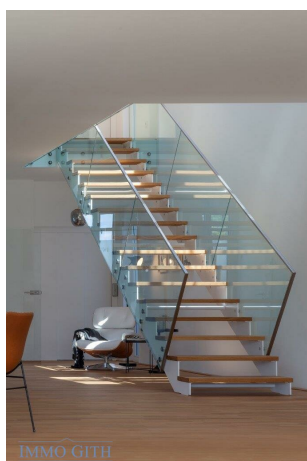
T +4367693814

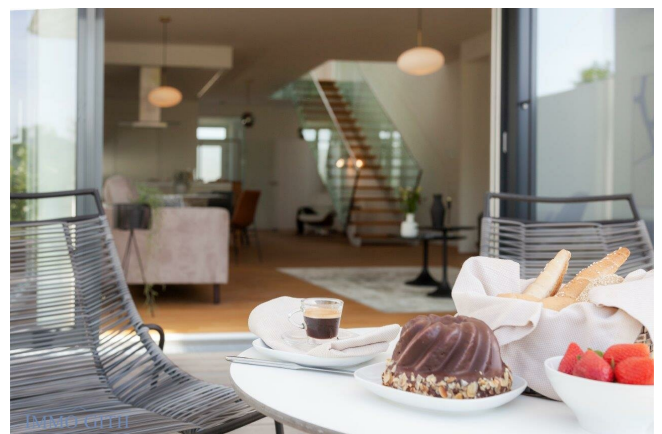
Gerne stehe ich
Ihre Verfügung.

zur





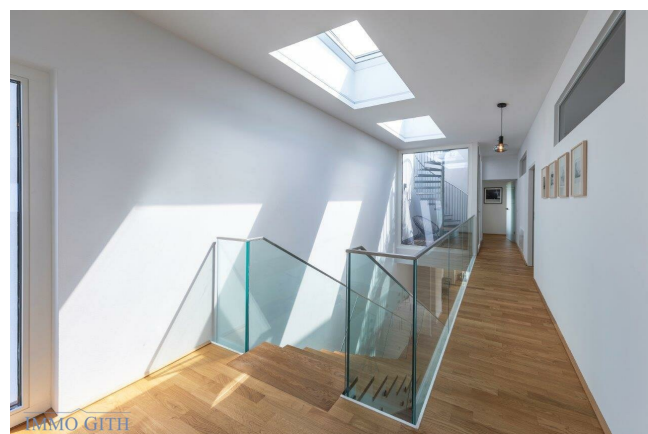
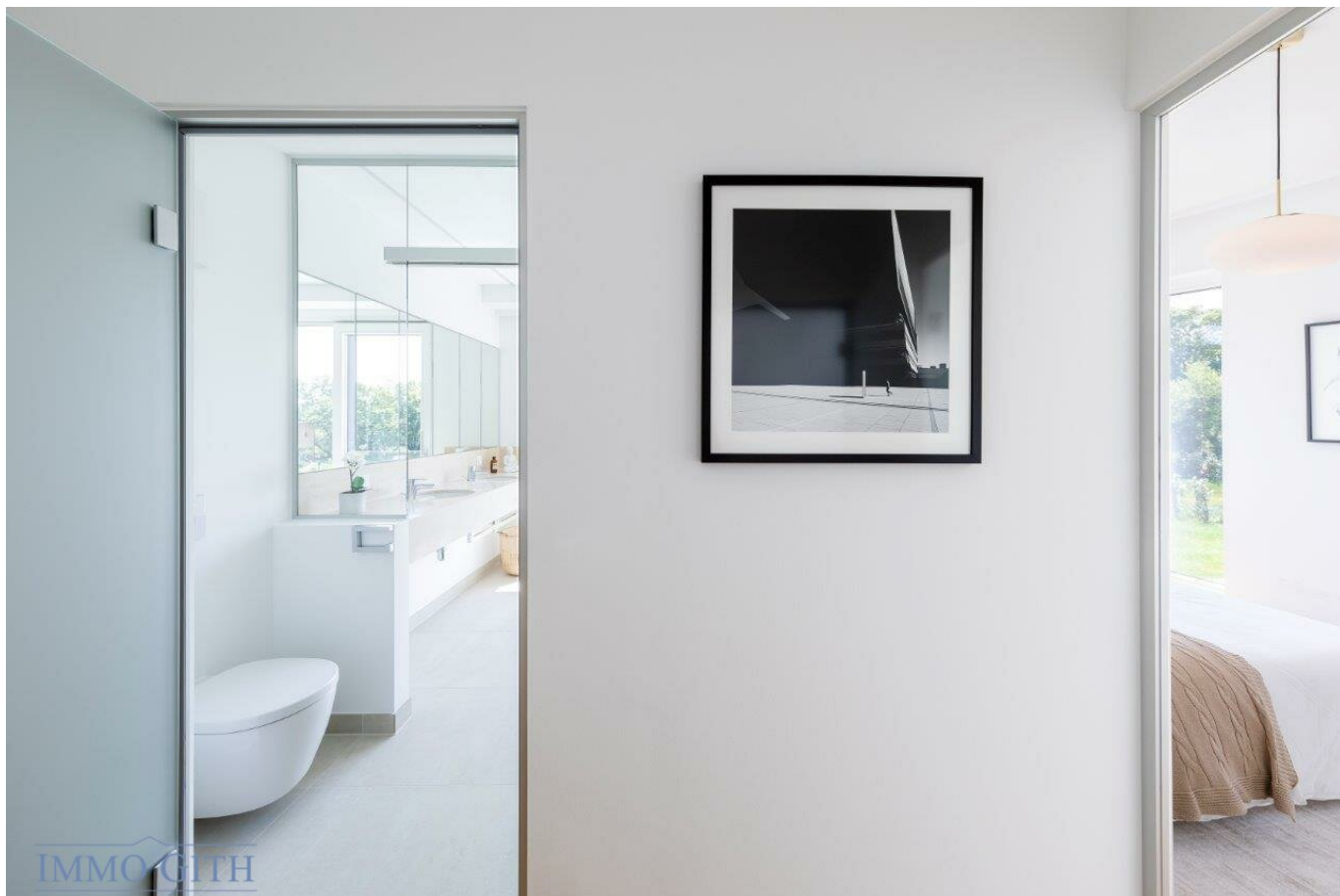


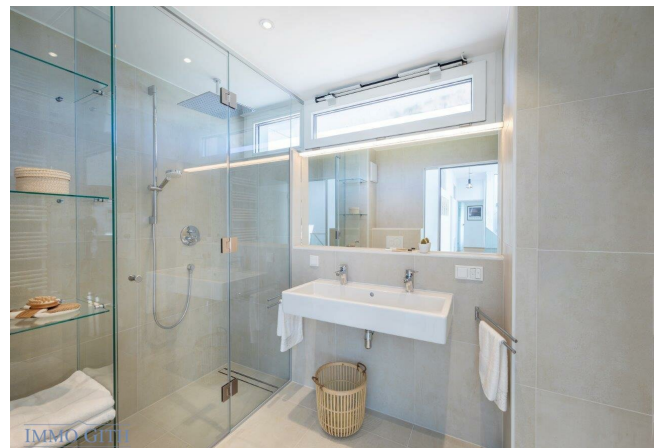
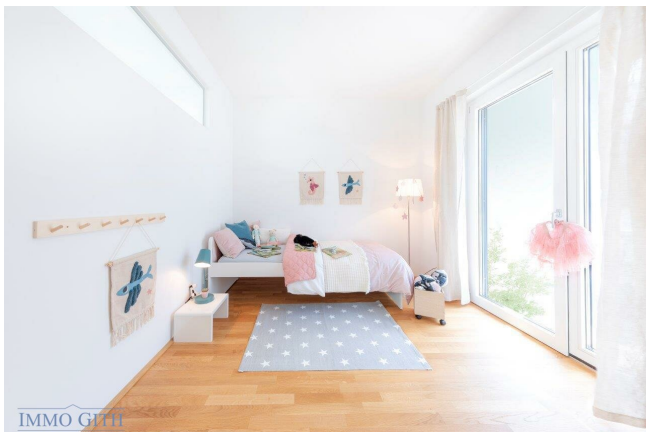
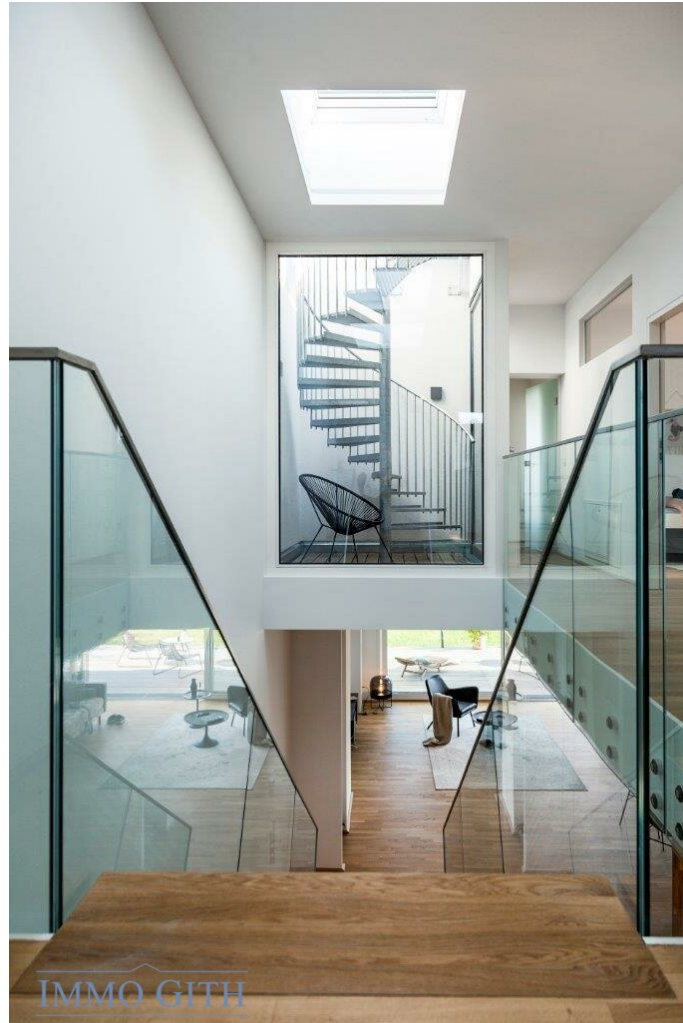


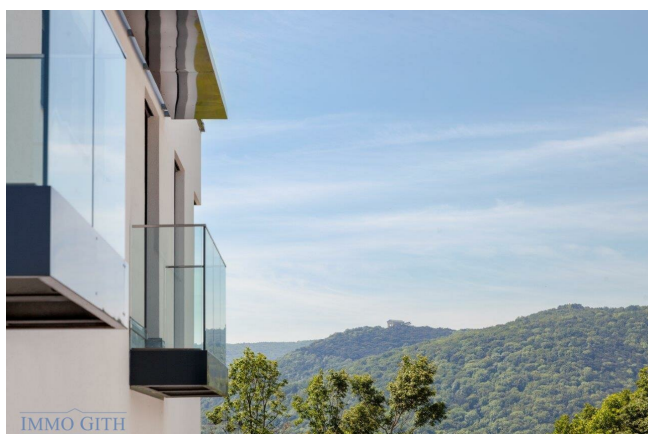


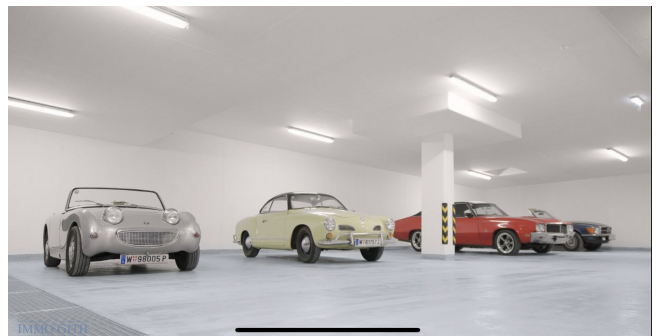






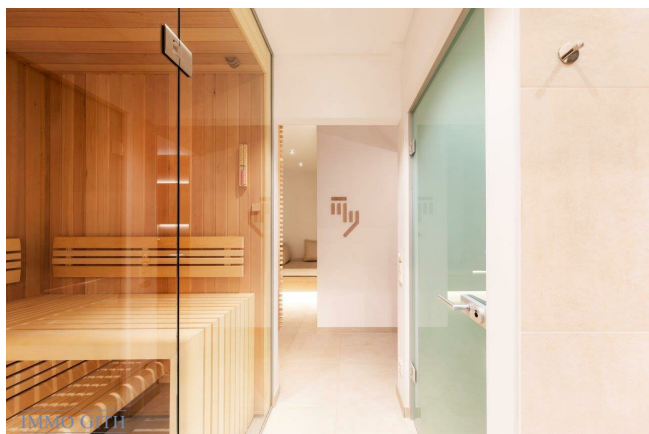




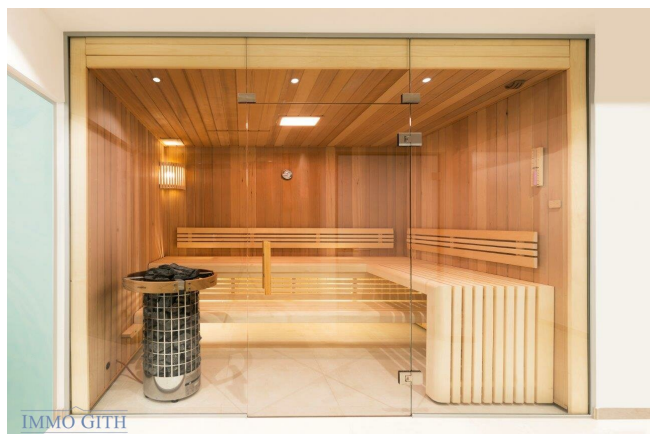




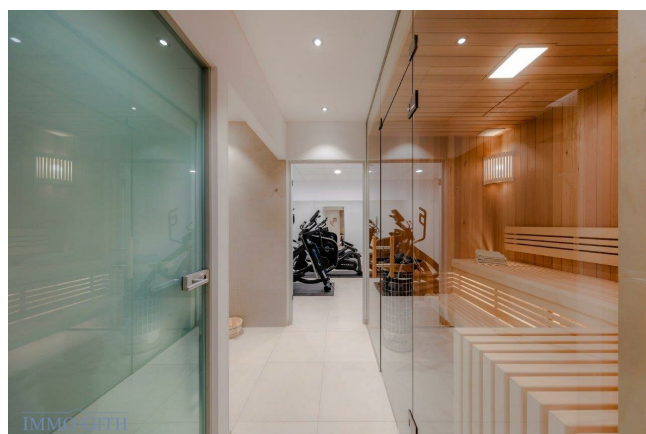
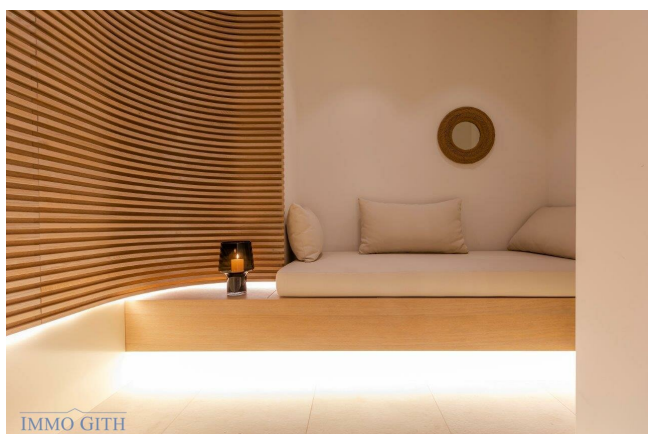
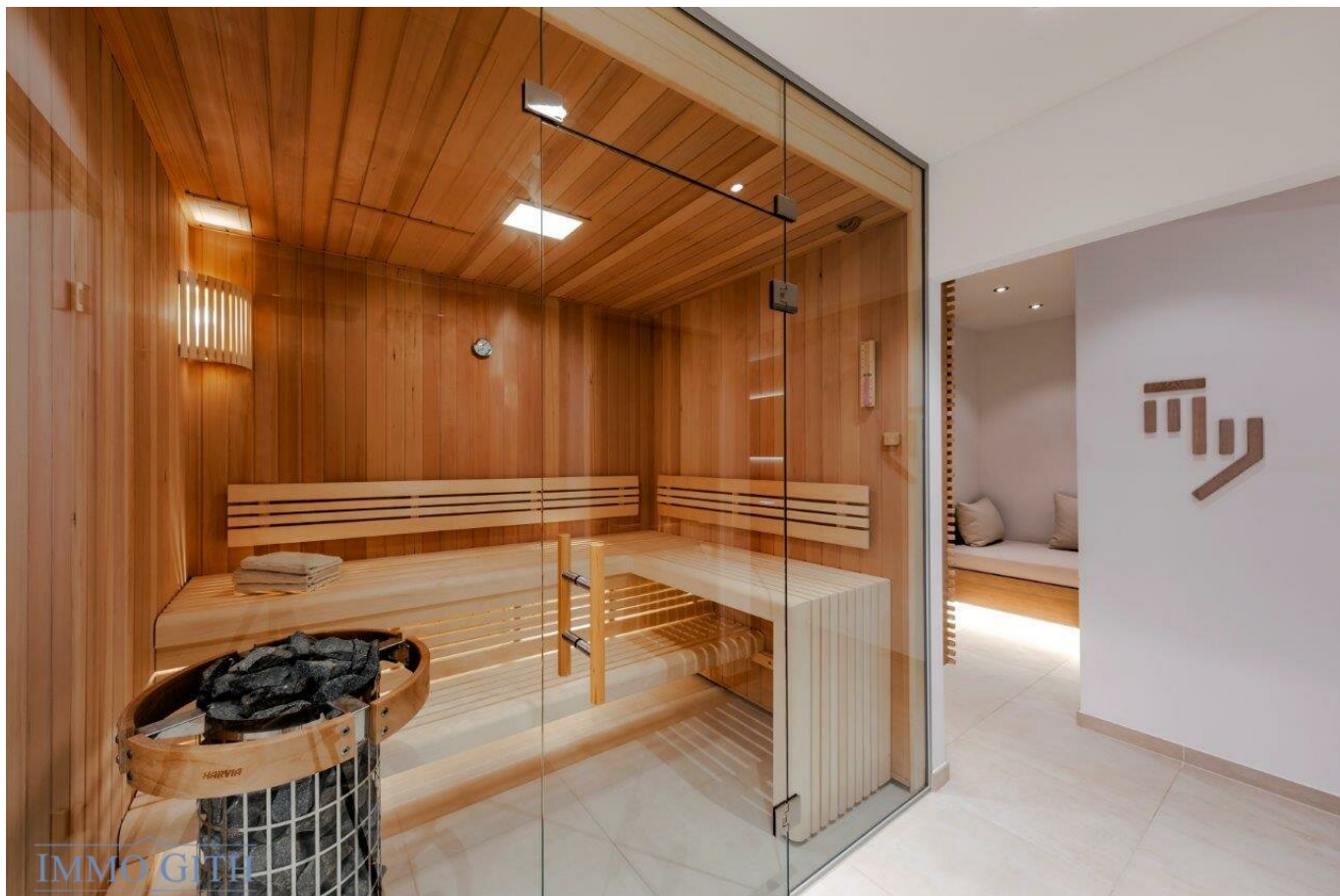
IMMO GITH



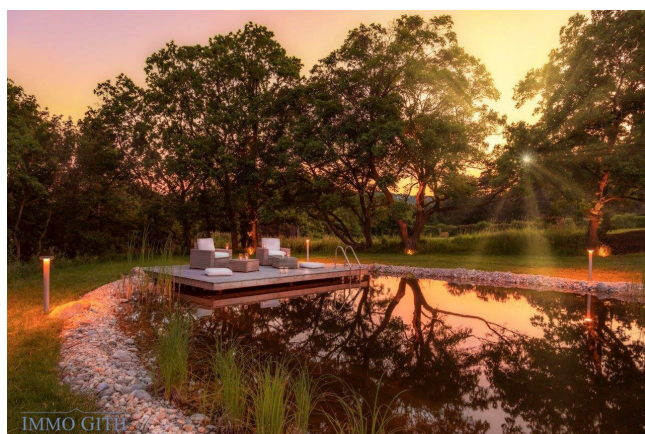
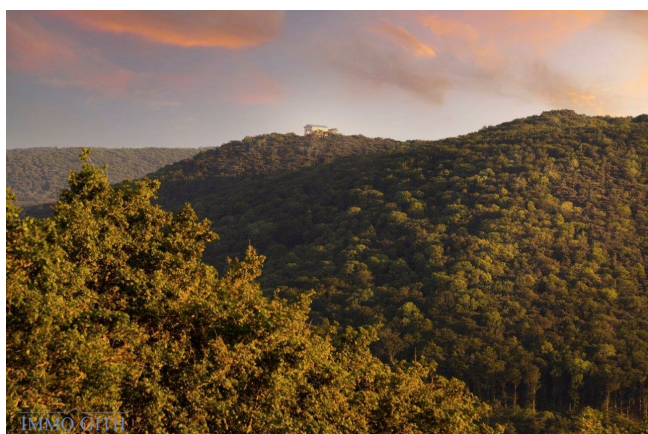
IMMO GITH



IMMO GITH



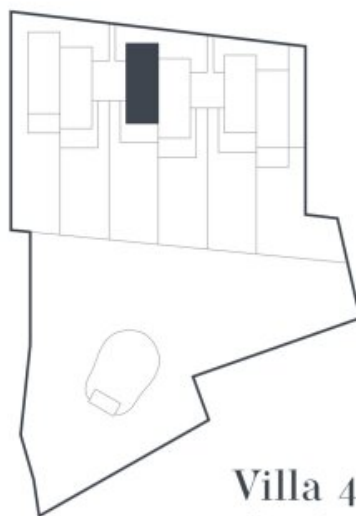






Villen Gießhübl

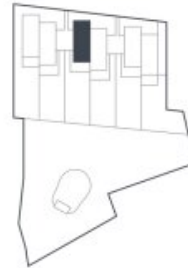
Eine Luxusimmobilie im Grünen mit einzigartigem Fernblick



Villa 4
Grundrisse

Villa 4

Projektbeschreibung



Wohnnutzfläche gesamt: **233 m²**

Privat-Lift: **1**
Tiefgarage: **2 Parkplätze** - eine E-Tankstelle
(bis zu 10 Parkplätze möglich)

Grundstücksgröße **ca. 5.000 m²**
Eigengarten: **265 m²**
Parklandschaft: **ca. 2.500 m²**

Raumaufteilung

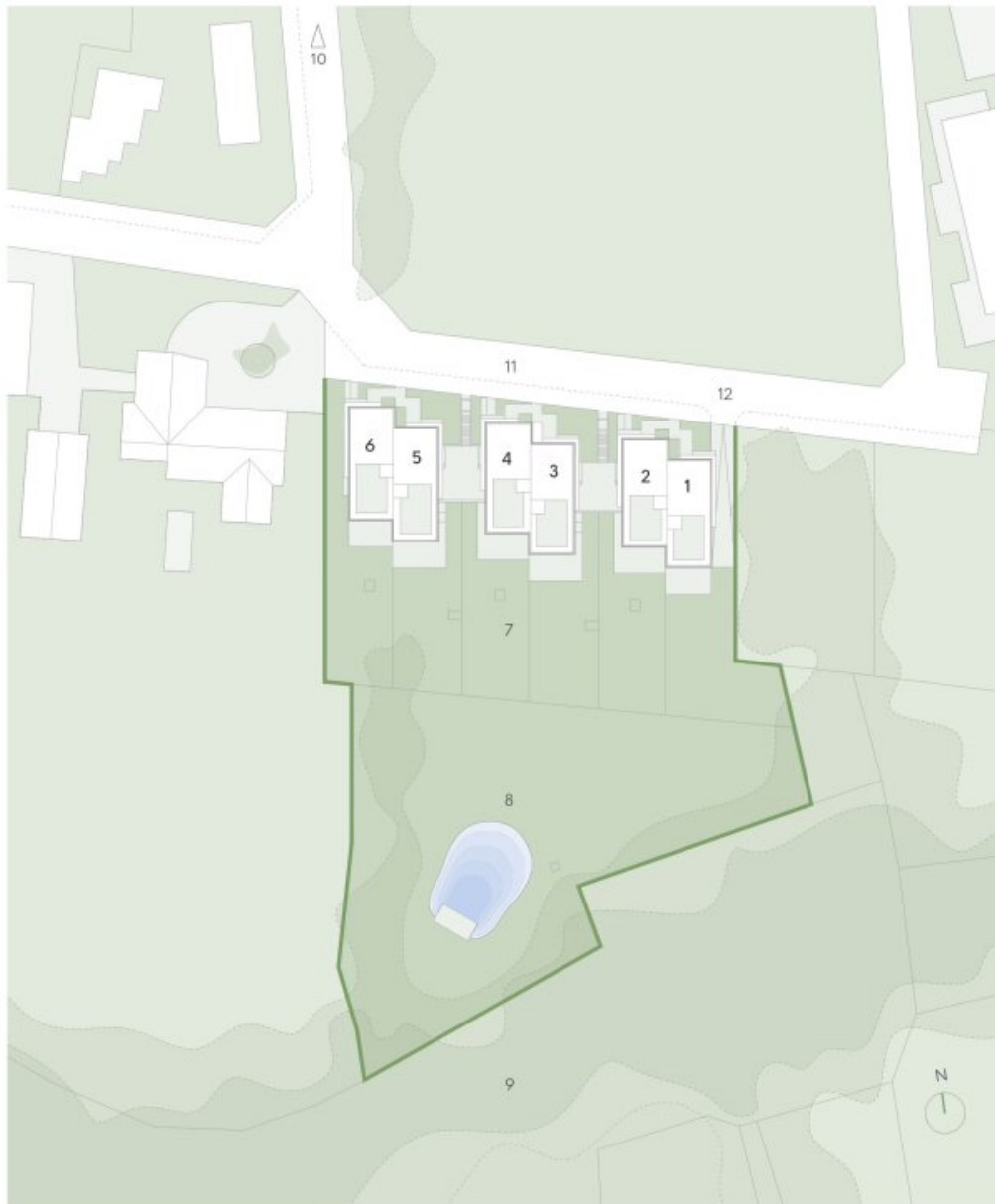
Zimmer:	6	Waschküche mit
Entrée:	1	Wäscherutsche: 1
Schrankraum:	1	Abstellraum: 2
Küche:	2	Terrassen: 3
Speisekammer:	1	Balkon: 2
Badezimmer:	3	
WC:	4 (2 separat)	Einliegerwohnung/Büro/Atelier: 1

Allgemeine Bereiche

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen; Wellnessbereich mit Sauna, Ruhe- und Fitnessräumen; 800m² große Tiefgarage.

Technische Ausstattung

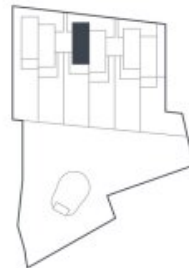
Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt.



Lageplan : 1-6 Villen, 7 Eigengärten, 8 Private Parklandschaft mit Teich, 9 "Wienerwald" Landschaftsschutzgebiet, 10 Hochleitengasse (Zufahrt von Hauptstraße), 11 Hochleitengasse, 12 Einfahrt Tiefgarage

Villa 4

Erdgeschoß / Parterre



Wohnnutzfläche EG: **85,7 m²**



Einbauelemente



Eichenboden



Keramikboden



Holzdielen Terrasse



Grünflächen



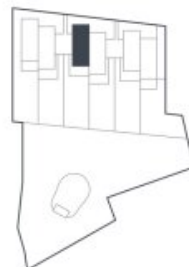
Granitsteine

1. Entrée 3,9 m²
2. WC 1,7 m²
3. Küche 9,0 m²
4. Speisekammer 3,6 m²
5. Wohnraum 67,5 m²
6. Terrasse mit Sonnensegel 36,1 m²
7. Garten 265,0 m²
8. Blaublühende Hortensien
9. Privatlift
10. Freistehende Stiege
Zugang OG
11. Zugang UG
12. Kamin
13. Wäscherutsche
14. Zugang Atrium
15. Atrium



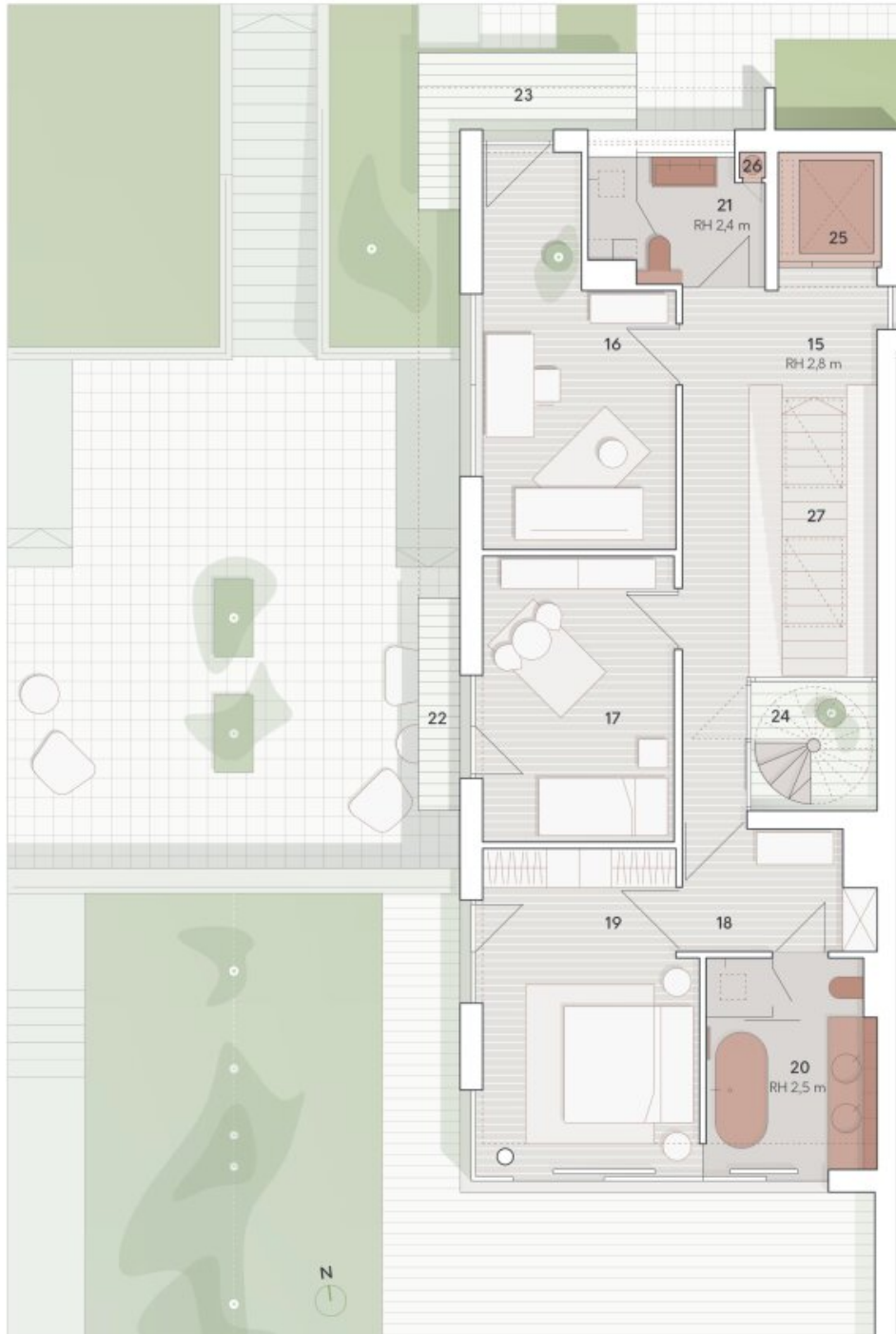
Villa 4

Obergeschoß



Wohnnutzfläche OG: **75,3 m²**

	Einbauelemente	15. Flur/Galerie	11,6 m²
	Eichenboden	16. Zimmer	15,4 m²
	Keramikboden	17. Zimmer	13,2 m²
	Holzdielen Terrasse	18. Schrankraum	5,3 m²
	Grünflächen	19. Zimmer	16,5 m²
	Granitsteine	20. Bad/WC	8,5 m²
		21. Bad/WC	4,8 m²
		22. Balkon	1,9 m²
		23. Balkon	4,6 m²
		24. Atrium	3,9 m²
		- Spindeltreppe	
		- Zugang Dachterrasse	
		25. Privatlift	
		26. Wäscherutsche	
		27. Luftraum über Erdgeschoß	

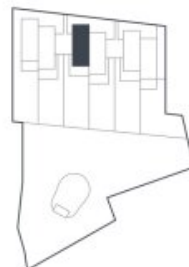


0 1 2 5m

IMMO GITH

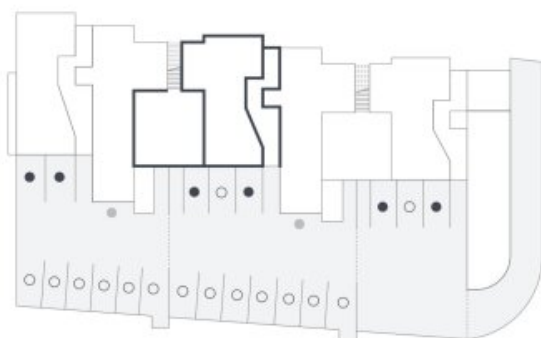
Villa 4

Untergeschoß



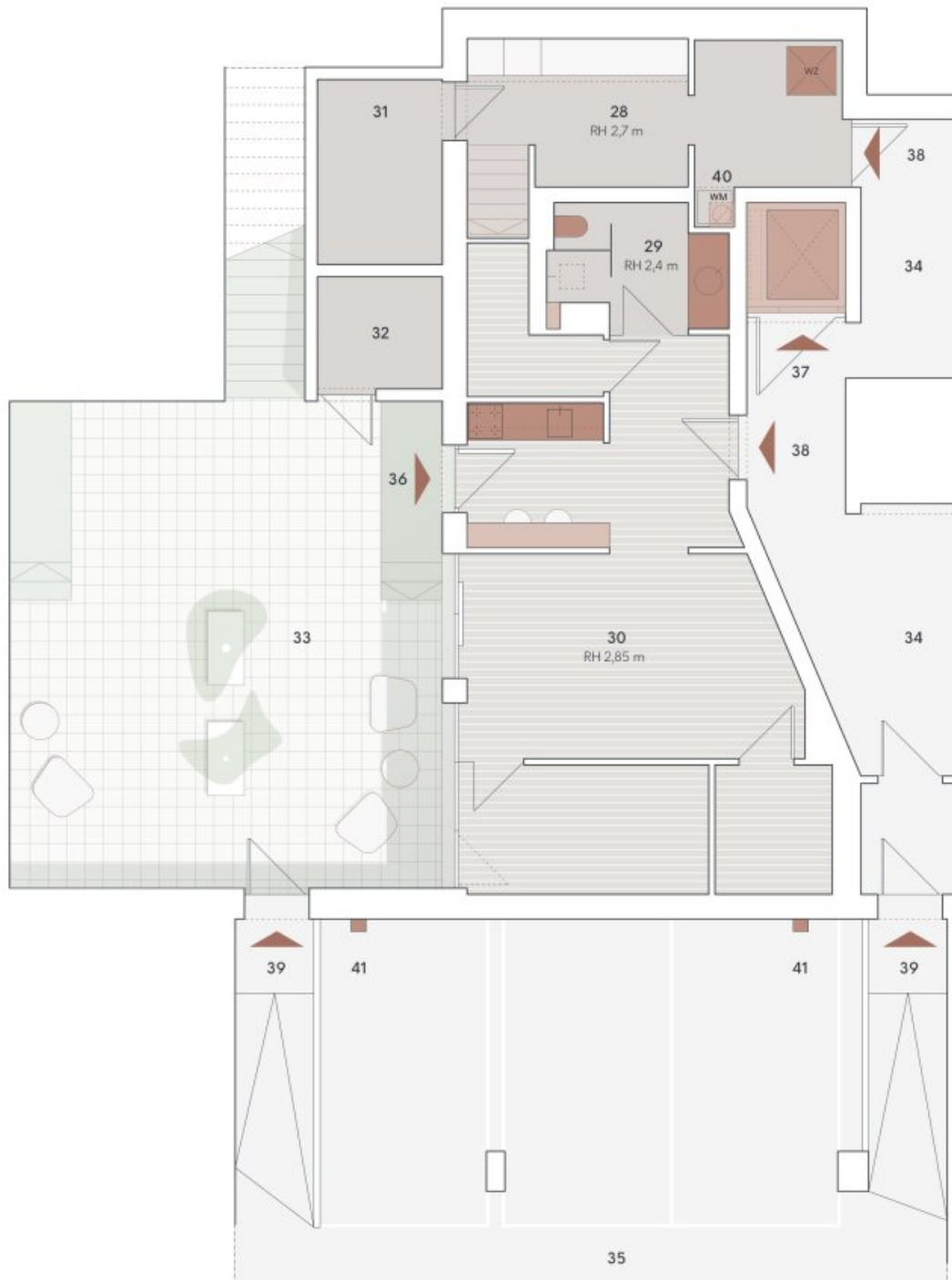
UG / Tiefgarage

Wohnnutzfläche UG: **72,0 m²**



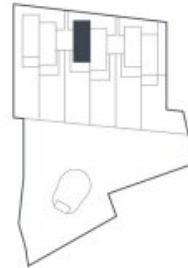
28. Waschküche	13,1 m²
29. Bad/ WC	5,0 m²
30. Atelier/Büro	44,4 m²
31. AR	6,0 m²
32. AR	3,5 m²
33. Atrium	24,8 m²
34. Gang	
35. Garage	
36. Eingang - Atrium	
37. Privatlift	
38. Zugang - UG	
39. Zugang - Garage	
40. Wäscherutsche	
41. E-Ladestation	

- 15 Parkplätze
- 6 Parkplätze mit E-Ladestationen
- Fahrradstellplätze



Villa 4

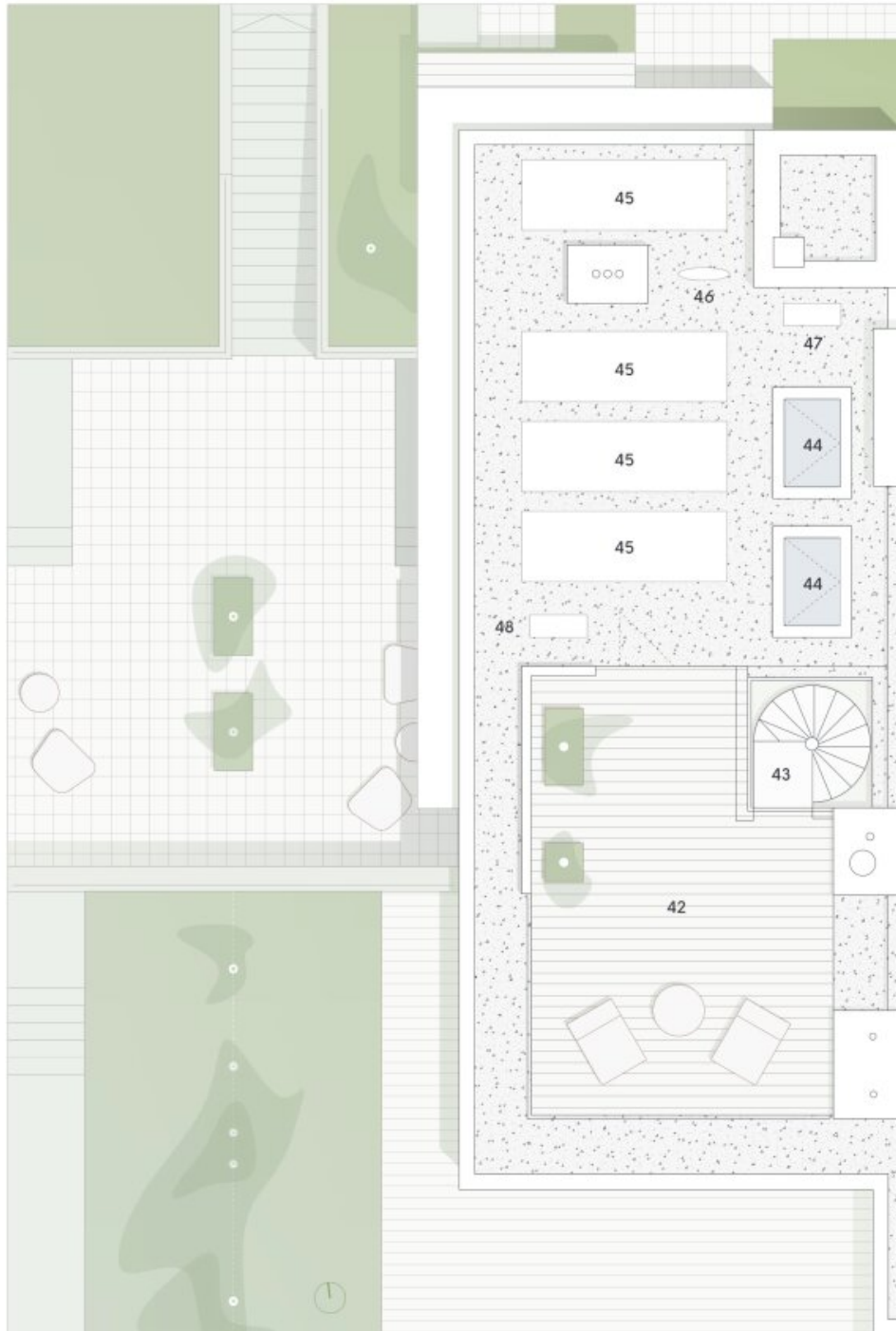
Dachdraufsicht / Dachterrasse



Nutzfläche DT: **29,5 m²**

	Einbauelemente
	Eichenboden
	Keramikboden
	Holzdielen Terrasse
	Grünflächen
	Granitsteine

42. Dachterrasse	29,5 m²
43. Atrium/Treppe	
44. Flachdachfenster	
45. Photovoltaik - Anlage	
46. SAT - Anlage	
47. Klimaanlage	
48. Wärmepumpe	



0 1 2 5m

IMMO GITH

Villen Gießhübl

Hochleitengasse 8-10, A-2372 Gießhübl

The logo for IMMO GITH features the company name in a blue, serif, all-caps font. Above the text is a stylized blue line graphic that resembles a mountain range or a series of connected peaks. The entire logo is framed by two horizontal blue lines, one above and one below the text.

IMMO GITH

Objektbeschreibung

Moderne Villa, eingebettet in einem Villenensemble – Laren Living, mit einzigartigem Fernblick in Gießhübl

Highlights:

6 Villen Erstbezug / Fertigstellung: November 2020, Wohnfläche von 170 bis 256 m², Einliegerwohnungen/Büro/Atelier mit separaten Zugängen und attraktivem Atrium, großzügige Terrassen und Dachterrassen mit Panoramablick, Eigengärten von ca. 300 m², 2500 m² private Parklandschaft mit Teich, Wellness- und Fitnessbereich, 21 Parkplätze (davon 6 E-Ladestationen) in 800 m² privater Tiefgarage. Garten- und Reinigungsservice inkludiert.

(Hundehaltung nicht erlaubt.)

<https://www.instagram.com/larenliving/>

<https://www.larenliving.at/tour/>

<https://www.larenliving.at/film/>

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 233 m²

Zimmer: 5

Badezimmer: 3

WC: 4 (2 separat)

Küche: 2

Speisekammer: 1

Waschküche mit Wäscherutsche: 1

Entrée: 1

Schrankraum: 1

Terrassen: 3

Abstellräume: 2

Balkon: 2

Villeneigner Personen-Aufzug: 1

Büro/Atelier: 1 (**separate Wohnung mit eigenem Eingang!**)

Tiefgarage: 2 Parkplätze mit 1 E-Ladestation

Grundstückgröße: ca. 5.000 m²

Eigengarten: 265 m²

Große Parklandschaft mit Teich

Baujahr/Fertigstellung: November 2020

Allgemeine Bereiche:

Große, den Bewohnern gemeinsam zur Verfügung stehende Parklandschaft mit Teich und uralten Eichen und Ahornen, Wellness- und Fitnessbereich, 800 m² Tiefgarage.

Serviceleistung inkludiert:

Heckenschnitt der Eigengärten und Pflege der Vorgärten und des Parks, sowie Reinigung der Tiefgarage und des Wellness- und Fitnessbereiches.

Wohnen am Naturpark:

Gießhübl ist mit rund 400 m über dem Meeresspiegel der höchste Weinort Niederösterreichs und liegt am Rande des Naturschutzgebietes Föhrenberge im südlichen Speckgürtel Wiens. Diese Ortschaft vereint eine einzigartige Naturlandschaft mit urbaner Infrastruktur (Nahversorgung/Billa, Gastronomie, Heurige, Ärzte, Kosmetik, Therapie, Apotheke, Kindergarten, Volksschule (Schulpartnerschaft mit Maria Enzersdorf), private Volksschule, Hortbetreuung, Bank, Post etc., eine eigene Autobahnzufahrt und gute Busverbindungen nach Wien, Liesing und nach Mödling.

Technische Ausstattung:

Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Klimaanlage, SAT, elektronische Außenjalousien, große Glasfronten mit 3-fach Verglasung, Einbauküchen mit allen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler), Kaminanschluss, Eigengarten mit automatischer Gartenbewässerung, elektronisch gesteuerte Sonnensegel, beheizte Tiefgaragenabfahrt.

Kostenaufstellung:

Gesamtmiete: € 5.148,-- (exkl. Strom+Wasser)

2 Garagenplätze (1x E-Ladestation) sind in der Gesamtmiete *INKLUDIERT!*

Kaution: 9 Monats-Mieten als abstrakte Bankgarantie

Provision: € 0,-

Befristung: 5 Jahre

Ich freue mich Ihnen Ihre neue Luxusvilla zeigen zu dürfen:

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <3.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap